

ESTUDIO DE DETALLE

CALLE TIMIBUCAR S/N T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA

PROMOTOR : GUAROMAR S.A.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA

SECRETARÍA GENERAL

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria acctal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle "Carretera Timibucar - Calle Vendaval" fue aprobado con carácter inicial por Resolución de la Alcaldía de fecha 7 de marzo de 2003.

S/C de La Palma, a 10 de marzo de 2003.
La Secretaria acctal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA

SECRETARÍA GENERAL

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria acctal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Revisión Parcial del PGO en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón La Palma" fue aprobada con carácter definitivo por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 19 de mayo de 2003.

S/C de La Palma, a 19 de mayo de 2003.
La Secretaria acctal.



AUTOR DEL ENCARGO:

Cliente: GUAROMAR S.A.

CIF: A-38292652.

Domicilio: Calle San Miguel Nº35 Portal A 2ºB

Municipio: Santa Cruz de Tenerife **Provincia:** Santa Cruz de Tenerife

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Arquitecto: Víctor Hernández Pérez. **Nº Colegiado:** 2255

NIF: 43.8002.08-C

Domicilio: Avda Tres de Mayo Nº73

CP: 38007 **Municipio:** Santa Cruz de Tenerife

Provincia: Santa Cruz de Tenerife.

JUSTIFICACIÓN:

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de la Sociedad Promotora GUAROMAR S.A., y en aplicación del artículo 65.2 de las vigentes normas Urbanísticas del Plan General de Santa Cruz de La Palma.

La parcela objeto de este estudio está situada en la Calle Timibucar s/n en el Término Municipal de Santa Cruz de La Palma.

Debido al fuerte desnivel existente entre las dos calles que delimitan el solar - cuya situación está detallada en los planos anexos- se ordena la volumetría resultante aplicando la Normativa Urbanística vigente.

FINALIDAD:

La finalidad del estudio de detalle es adaptar y reajustar las alineaciones y esquemas volumétricos previstos en las normas urbanísticas

La ordenanza de aplicación en el ámbito referenciado se concreta en una tipología de edificación cerrada con tres plantas de altura dando frente a las dos vías opuestas mencionadas.

Asimismo, fijamos la edificación de cada frente de fachada tomando como referencia una línea imaginaria, equidistante a las dos líneas de fachada opuestas, con la que cuenta el solar, en aplicación del mencionado artículo 65.1.

A los efectos del cálculo del volumen habitable resultante le es también de aplicación los siguientes artículos:

- Artículo 79. 2 y siguientes.
- Artículo 99.1 y 99.2.

De acuerdo con ello, resulta un volumen habitable máximo de 1.626 m² construidos de techo cuyo detalle aparece justificado en los planos anexos.

La sección potencial dibujada, refleja dos plantas de semisótanos que junto con las tres plantas de altura permitidas sobre la rasante más baja absorben la diferencia de nivel existente entre las dos alineaciones del solar (15 metros).

PROPUESTA:

Se propone la reordenación de la volumetría permitida, teniendo en cuenta la limitación de los cuerpos edificados dentro de una línea imaginaria que forma el ángulo de 45° a partir de la altura máxima permitida por el nivel inferior de fachadas (3 plantas) y escalonando el frente de los dos semisótanos que resultan bajo los cuerpos edificados sobre la rasante superior.

El uso del primer semisótano se destina a garajes con un volumen abierto, sin cerramientos, por lo que se consideramos computable sólo al 50%.

En cuanto a la línea de fachada equidistante se rectifica ligeramente haciéndola paralela a la línea de fachada superior.

Finalmente el segundo semisótano se convierte en un ático del cuerpo edificado del nivel inferior siendo su uso el de viviendas.

Las propuestas de la reordenación de volúmenes están reflejadas en planta y sección en los planos anexos, así como el detalle del cálculo del volumen que resulta ser de 1.400 m² construidos de techo, cantidad inferior a la resultante de la aplicación de la Normativa actualmente vigente.

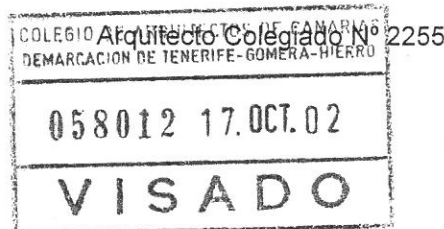
No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Así mismo, no se origina aumento de volumen al resultado de la adaptación o reajuste realizado. Tampoco se aumenta la ocupación de suelo ni la altura máxima ni se incrementa la densidad de población establecida o el uso asignado. Por último no se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Todo ello recogido en el Art65(3,4y5) del RP y las normas urbanísticas de S/C de la Plama.

Se anexan las normas urbanísticas de Santa Cruz de La Palma para su comprobación.

Santa Cruz de Tenerife Octubre de 2002



Fdo. Víctor Hernández Pérez





2. En orden a lo dispuesto en el artículo anterior, la altura de cada planta será de 3m., salvo la baja que se considera de 3,50m. Si la edificación tuviera tres o más plantas, la planta baja podrá computarse con 4m.

3. En el caso de edificios de nueva construcción que sobresalieran entre 5 y 7m. sobre la altura consignada, se permitirá a los colindantes adosar una planta más, que retranquearán un mínimo de 5m. por el otro extremo, con una longitud máxima de 12m. Si sobresalieran más de 7 m., aquellos deberán reformar su muro de contigüedad como fachada, en un plazo de ocho años, conforme lo dispuesto en el artículo 182 L.S.

4. El precepto a que se refiere el número anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido para las áreas de normativa especial en el artículo 95.

Art. 63. Manzanas con vías de diferente rasante.

Cuando las vías que definen una manzana tengan diferente rasante, la altura de cada fachada será la que corresponde a la vía respectiva.

Art. 64. Edificaciones en esquina.

1. Cuando una edificación haga esquina a dos vías con análoga altura permitida, deberá resolverse como si fuera una sola fachada a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 de estas Normas.

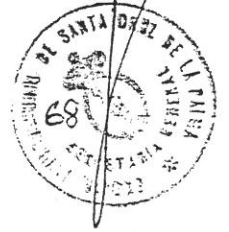
2. Cuando la edificación haga esquina a dos vías con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12 metros, contados desde la frontera de la calle que tuviera asignada mayor altura, tratando como fachada el paramento lateral correspondiente y retranqueando este, en todo caso, 2 metros como mínimo del predio colindante.

3. En los solares de esquina en vías de tráfico rodado, en los que se autorice más de dos plantas de altura, salvo edificaciones en régimen de protección, será preceptivo disponer un chaflán mínimo de 3m. de longitud.

Art. 65. Edificaciones frente a dos vías no adyacentes

1. Cuando la edificación haga frente a dos vías





no adyacentes a las que correspondan distintas alturas, la diferencia resultante deberá resolverse en los puntos medios equidistantes de ambas fachadas.

2. En el supuesto del número anterior, podrán autorizarse soluciones alternativas como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Cuando la fachada posterior dé frente a patio de manzana o espacio no edificable y no se le explicita la altura correspondiente, se resolverá con la altura de la fachada anterior, resolviendo la diferencia de alturas conforme el punto 1. de este artículo.

Art. 66. Muros descubiertos

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayores de una planta sobre la última que corresponde a la casa adyacente, vienen obligados a tratar dichos testeros como fachadas, retranqueándose 2m. del preio colindante, a partir de la altura de éste.

2. Análogamente, cuando coexistan en una misma manzana distintas tipologías de edificación, las edificaciones deberán retranquearse de las líneas que definen el cambio de tipología, conforme





SECCION 3 EDIFICACION ABIERTA

Art. 76. Parcela mínima

La parcela debe cumplir las siguientes condiciones :

- a) Superficie mínima fijada en la zonificación correspondiente.
- b) Forma y dimensiones que permitan inscribir en ella un círculo cuyo diámetro se fija, asimismo, en las condiciones particulares de la zonificación según el artículo 89.A.3

Art. 77. Superficie edificable

1. La superficie edificable es el porcentaje de superficie neta de parcela que corresponde a la proyección vertical del volumen habitable.
2. Se determina con carácter general un máximo del 40%, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona y con independencia de que otros determinantes de altura, volumen o retranqueo impidan alcanzarla.

Art. 78. Superficie libre de las parcelas

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto del solar. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de las población alojada dentro de la parcela. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabadas con



tratamiento de terraza.

2. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 30% de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m². de parcela.

Art. 79. Determinación del volumen.

1. Volumen edificable es el equivalente a la superficie de la proyección vertical de todos los forjados de techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m² techo /m² solar.

2. Volumen habitable es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,4 m. del nivel exterior del terreno urbanizado.

3. A los efectos del punto anterior, no se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%

4. Los balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas, no computarán a los efectos del cálculo de volumen. Si lo harán, por el contrario, las dependencias que se establezcan sobre cubierta, así como los portales de acceso a escaleras y ascensores.

5. Con carácter supletorio, se computan como volumen habitable todos los puntos de la edificación situados a una distancia inferior o igual a 12m. de los paramentos del volumen habitable definido en el número 2 anterior.



aplicación de lo dispuesto en el artículo 72, se entenderán los patios abiertos referidos al paramento donde se ubica el hueco, con independencia del cumplimiento de las condiciones de ventilación.

3. En los locales comerciales, la superficie del hueco ha de ser de 1/30 de volumen en metros cúbicos de las dependencias utilizadas por el público, permitiéndose la ventilación artificial previa presentación del proyecto de la instalación, que quedará sometida a revisión permanente por parte del Ayuntamiento.

Art. 98. Chimeneas.

Con el fin de atender exclusivamente baños y aseos, se permiten chimeneas de ventilación, con un lado mínimo de 60 cm., así como las de tiro forzado.

Art. 99. Semisótanos.

1. Se entiende por semisótano aquellas dependencias de la edificación que teniendo el piso bajo el nivel de la rasante exterior del terreno, la cara inferior del forjado de techo esté a una altura superior a 1,4 m sobre dicha rasante.

2. Los locales de negocio se permitirán en semisótano, no así las viviendas, excepto en edificaciones de ladera y cuando, a efectos del cumplimiento del artículo 96, el espacio exterior allí definido esté al menos 30cm por debajo de la cota inferior del piso.

